

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Diplom-Volkswirt (Uni)

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger
 personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC 17024
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht
 Neustadt an der Weinstraße
 Robert-Stolz-Str. 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

SP: 06232 - 6 78 44 57
 NW: 06321 - 48 08 09
 Fax: 06321 - 48 09 06
 eMail: info@imwert.de
 Internet: www.imwert.de

Firmensitz:
 Hauberallee 12
 67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 5. August 2024
 Az.: 24AG-NW1K10/24

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 1 K 10/24

Versteigerungsobjekt,

eingetragen im Grundbuch von Königsbach Blatt 902

lfd. Nr. 8, Gemarkung Königsbach, Flurstück 2034, Landwirtschaftsfläche lfdg, 1.065 m²

lfd. Nr. 9, Gemarkung Königsbach, Flurstück 1911, Waldfläche, Allmühl, 1.079 m²



Die Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke wurden zum Stichtag
 26.06.2024 ermittelt mit rund

Flurstück 2034	unbebaut	1.600,00 €
Flurstück 1911	unbebaut	809,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 28 Seiten.

Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Für das AG Neustadt an der Weinstraße wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Flächenbeschreibungen	11
3.1	Vorbemerkungen.....	11
4	Ermittlung der Verkehrswerte	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2034	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Vergleichswertermittlung.....	20
4.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2034	20
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1911	21
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.5.2	Bodenwertermittlung	21
4.6	Vergleichswertermittlung	23
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.7	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1911	23
5	Verkehrswerte	24
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II	25
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	26
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut, genutzt als Grünland (Flurstück 2034) und Gehölz/Brachfläche (Flurstück 1911)
Objektadresse:	Idig und Allmühl 67435 Neustadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Königsbach, Blatt 902, lfd. Nr. 8; Grundbuch von Königsbach, Blatt 902, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Königsbach, Flurstück 2034, zu bewertende Fläche 1.065 m ² ; Gemarkung Königsbach, Flurstück 1911, zu bewertende Fläche 1.079 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Neustadt, Robert-Stolz-Str. 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße vom 13.06.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2024
Qualitätsstichtag:	26.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	26.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: <ul style="list-style-type: none"> Flurstück 1911 verwildert
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter der Antragstellerin und eine Antragsgegnerin und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt

Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Auskunft Baurecht • Auskunft Altlasten • Auskunft Geoportal • Auskunft Gutachterausschuss • örtliche Feststellungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II ggf. eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, die Flurstücke selbstständig aufzunehmen, da ggf. noch zusätzliche Kosten (Verwilderung, etc.) zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neustadt an der Weinstraße (kreisfreie Stadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Neustadt an der Weinstraße (ca. 54.000 Einwohner); Ortsteil Königsbach (ca. 1.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen ca. 29 km, Landau ca. 24 km, Karlsruhe ca. 55 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 96 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 38 ca. 2 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 Neustadt-Nord ca. 5 km
	<u>Bahnhof:</u> HBF Neustadt/Weinstraße ca. 4 km
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 119 km

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen (Flurstück 1911), Landwirtschaftsweg, unbefestigt (Flurstück 2034)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	augenscheinlich nicht eingefriedet
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd (16.07.2024) sind im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz) (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Königsbach, Blatt 902, keine Eintragungen. Gemäß Beschluss vom 13.06.2024 ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herschvermerke:	Keine Eintragungen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Miet-(Pacht-)bindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan „2040“ als Flächen der Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt. Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich / per E-Mail eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Vermietungssituation

Die Grundstücke sind unbebaut. Ob diese verpachtet sind, ist unbekannt.

3 Beschreibung der Flächenbeschreibungen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Flächenbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Akten und Beschreibungen.

Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Eigenschaften beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichun-gen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Grundstücksteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hin-weisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Lage.

Fotodokumentation:

Flurstück 2034





Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurstück 1911



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** für die **unbebauten Grundstücke** in **67435 Neustadt, Idig und Allmühl** zum **Wertermittlungsstichtag 26.06.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königsbach	902	8
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Königsbach	2034	1.065 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königsbach	902	9
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Königsbach	1911	1.079 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 2034	unbebaut	1.065 m ²
Flurstück 1911	unbebaut	1.079 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.144 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 2034

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **15,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1.065 m ²

Von immobilienpool.de bereitgestellt,
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m ²	Erläuterung
--	---	------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Grünland	x 0,10	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.065	x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,50 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,50 €/m ²	
Fläche	x	1.065 m ²	
Bodenwert	=	1.597,50 €	
	rd.	1.600,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **1.600,00 €**.

Erläuterungen:

E1:

Augenscheinlich wird auf der Fläche kein Weingarten betrieben.

Lt. Auskunft der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz ist die Fläche nicht in der Weinbaukartei als Weinberg gemeldet. Es besteht kein Pflanzrecht/Genehmigungspotential, damit die Fläche wieder als Weinberg angelegt werden kann. Das Flurstück liegt auch nicht in der Abgrenzung (geschützte Ursprungsbezeichnung Pfalz) zur Erzeugung von Qualitätswein. Lt. Kataster wird das Flurstück 2034 als Grünland geführt.

Weitere Maßnahmen ggf. Umbruch bzw. Rodung sollte mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neustadt geklärt werden, da die Fläche eventuell schon als Naturfläche geführt wird.

Eine Nutzung von eigenen Pflanzrechten / Genehmigungspotenzial als Weinberg anzulegen sei zwar möglich. Die Umsetzung dahin, jedoch schwierig und langwierig. Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, sich hierzu selbstständig zu informieren.

Der Sachverständige bewertet die vorliegende Fläche nach der augenscheinlichen aktuellen Nutzung und den am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Gegebenheiten (kein Pflanzrecht, siehe oben) als Grünland und hält einen Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 90 % für angemessen.

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 2034“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.600,00 €
	rd.	1.600,00 €

4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 2034

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 1.600,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 2034 wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 mit rd.

1.600,00 €

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an andere Verkaufsdurch
Dritte ist untersagt!

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1911

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie zuvor

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **15,00 €/m²** zum Stichtag

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Weingarten
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Forstwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 1.079 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Weingarten	Forstwirtschaftliche Fläche	x 0,05	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.079	x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,75 €/m²	
Fläche	x	1.079 m²	
Bodenwert	=	809,25 €	
	rd.	809,00 €	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **809,00 €**.

E1:
Siehe Erläuterung zu vor.

Lt. Kataster wird das Flurstück 1911 als Gehölz und Brachfläche geführt.

Der Sachverständige bewertet die vorliegende Fläche nach der augenscheinlichen aktuellen Nutzung und den am Wertermittlungsstichtag vorliegenden Gegebenheiten (kein Pflanzenrecht etc.) als forstwirtschaftlich-ähnliche Fläche und hält einen Abschlag auf den Bodenrichtwert von rd. 95% für angemessen.

4.6 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1911“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		809,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	809,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	809,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	809,00 €
	rd.	809,00 €

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

4.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1911

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.
Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 809,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1911 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 mit rd.

809,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 2034	unbebaut	1.065,00 m ²	1.600,00 €
Flurstück 1911	unbebaut	1.079,00 m ²	809,00 €
Summe		2.144,00 m ²	2.409,00 €

Die Verkehrswerte für die un bebauten Grundstücke in 67435 Neustadt, Idig und Allmühl

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königsbach	902	8
Gemarkung	Flurstück	
Königsbach	2034	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königsbach	902	9
Gemarkung	Flurstück	
Königsbach	1911	

werden zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 ermittelt mit rd.

Flurstück 2034	unbebaut	1.600,00 €
Flurstück 1911	unbebaut	809,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 5. August 2024

Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt



6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024 vor.

Grundbuch von Königsbach, Blatt 902:

Keine Eintragungen in Abt. II

Gemäß Beschluss vom 13.06.2024 ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Diese Position ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.
Der Wert dieser Last wird mit **0,00 €** geschätzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland

[ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen

[Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer

[Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2017, 2019, 2021, 2023 (LGM)

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2024) erstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!